

Ancenis, le 21 MAI 2019



Monsieur Jean-Yves PLOTEAU  
Maire de Vallons-de-l'Erdre  
18 avenue Charles-Henri de Cossé Brissac  
Saint-Mars la Jaille  
44540 VALLONS-DE-L'ERDRE

**Pôle Aménagement du Territoire  
Direction du Pôle**

Dossier suivi par Emilie CALVEZ  
☎ : 02.40.96.44.52 – Fax : 02.40.98.82.90

Nos réf. : EC/ED/19.AT.051

Objet : Révision du PLU – Avis sur PLU Arrêté de

**Lettre recommandée avec A/R n° 1A 158 650 0586 2**

<u>Élus</u>	<u>Services</u>		<u>Communes I</u>
PLOTEAU JY	CORNILLET M	EDMONT G	BONN.
GASNIER M	METTIER É	OGER M	FREIGNÉ
GILLOT S	VOISINE V	CROSSOUARD A	MAUMU.
RAYMOND A	CHAUVIGNÉ L	PIETTE M.A	SMLJ
TALOURD L	JAHAN L	PEAUOIE M	SSDL
OLIVE R	RIGAULT N	PITON F	VRITZ
	MALHERBE I	PINEAU S	Affichage
	MAUSSION C	TESTARD É	
	FRÉMONT M	LARGOUET M	

Monsieur le Maire,

La commune déléguée de Vritz a arrêté son projet d'élaboration de PLU le 27 mars 2019. Le dossier d'arrêt a été reçu officiellement à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA) le 16 avril 2019.

En application des articles L. 132-7, L. 153-16 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme, la COMPA, en tant qu'EPCI, est qualifiée de personne publique associée, et doit à ce titre, délivrer un avis sur les projets arrêtés dans un délai maximum de trois mois postérieurement à la transmission du projet de plan, à défaut de quoi elle est réputée approuver lesdits projets.

Par délibération du 15 juin 2017, le Conseil Communautaire m'a délégué le traitement des avis permettant ainsi d'assurer une égalité de traitement entre les différentes communes, indépendamment du calendrier des Conseils Communautaires.

Le projet de PLU a fait l'objet d'un examen par les services de la COMPA et d'un avis, en date du 9 mai 2019, de la commission Aménagement du Territoire, à laquelle vous avez été conviée afin de répondre aux questions des membres de cette commission.

L'avis de la COMPA s'appuie sur le SCoT et le PLH du Pays d'Ancenis approuvés le 28 février 2014, ainsi que sur l'ensemble des projets intercommunaux en cours.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de votre commune s'articule autour de 3 grandes orientations :

- Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré ;
- Préserver et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie rural de qualité ;
- Développer un territoire attractif s'appuyant sur les atouts locaux.

En ce sens, le projet de PLU projette d'accueillir 140 habitants entre 2013 et 2030 pour atteindre les 950 habitants à l'horizon 2030, générant un besoin de 52 logements neufs sur la période 2016-2030.



Ainsi, pour répondre à ce besoin de logements, votre commune prévoit de :

- Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur l'agglomération du bourg de la Grée Saint-Jacques situé en continuité de l'agglomération de Candé ;
- Atteindre environ 45% de la production de logements en renouvellement urbain.

En matière d'habitat, ces ambitions se traduisent en matière de consommation d'espace et d'ouverture à l'urbanisation par :

- L'encadrement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation des deux secteurs d'extension ;
- Un objectif de densité moyenne minimale à l'échelle de la commune entre 15 et 12 lgts/ha ;
- Un besoin d'environ 2 ha à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine.

En matière de développement économique, le projet prévoit de :

- Maintenir les activités artisanales implantées en frange du bourg ;
- Conforter la vocation d'accueil d'activités à la Grée Saint-Jacques ;
- Poursuivre l'exploitation de la carrière de la Rapennelais et permettre le développement d'activités industrielles en lien avec la carrière.

Après analyse de vos documents, il ressort que :

- Le nombre de logements potentiels est légèrement supérieur aux objectifs du SCOT et du PLH. Cet écart reste toutefois acceptable et compatible. De plus, l'ensemble des secteurs d'extension sont fermés à l'urbanisation et la commune pourra adapter le rythme de constructions et l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins et du rythme de commercialisation des lots restants au sein du lotissement communal.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont exclusivement prévues au sein du bourg et de la Grée Saint-Jacques et les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont positionnées au plus près de l'enveloppe urbaine du bourg préservant ainsi les espaces agricoles et/ou naturels à l'extérieur.
- L'objectif de renouvellement urbain de 35 % du SCOT pour l'habitat est respecté.
- La réhabilitation et la rénovation du parc ancien vacant ou sous-occupé sont favorisées.
- Les dispositions du PLU prévoient d'introduire des densités cohérentes avec le SCOT, conduisant à une moindre consommation de foncier.
- Le PADD souligne la volonté de conforter la dynamique économique et cela à travers la pérennisation des activités agricoles, le renforcement de la dynamique touristique et la confortation des sites économiques.
- La préservation de la trame verte et bleue à l'échelle communale s'appuie sur l'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau ainsi que sur le repérage du maillage bocager.

**J'émet donc un avis favorable à ce projet de PLU qui s'inscrit complètement dans les objectifs du PLH et les orientations du SCOT.**

Toutefois, sur avis de la commission Aménagement du Territoire, je vous demande de bien vouloir prendre en considération l'observation suivante :

**Emplacement réservé pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration :**

Le projet prévoit un emplacement réservé (ER n°4) à l'ouest du bourg de 30220 m<sup>2</sup> pour « la réalisation d'une nouvelle STEP en aval du bourg » au bénéfice de la commune déléguée de Vritz.



La COMPA a mené une étude sur le devenir de la station d'épuration de Vritz ; plusieurs scénarios et le procédé technique sont encore à l'étude. A l'heure actuelle, les parcelles ZY5, ZY9 et ZK2 sont envisagées pour l'implantation du nouvel ouvrage et l'emprise nécessaire sera entre 1200 m<sup>2</sup> et 3 ha suivant le procédé technique retenu.

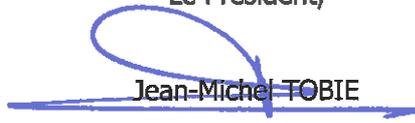
Au regard de ces nouveaux éléments, il convient de revoir la délimitation de l'emplacement réservé et d'inscrire la COMPA comme bénéficiaire. L'annexe technique jointe détaille cette remarque.

Par ailleurs, je vous remercie de prendre en compte quelques observations techniques (cf. pièces jointes). Les corrections demandées ont notamment pour objectif de compléter et renforcer certains éléments ou justifications dans le rapport de présentation, de faciliter l'instruction ultérieure des Autorisations des Sols, de contribuer au travail d'harmonisation des PLU mené à l'échelle de la COMPA, y compris dans sa dimension numérique.

Les services de la COMPA restent à votre disposition pour toute précision ou complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,



Jean-Michel TOBIE

- PJ :**
- annexe 1 – observations sur les pièces du PLU de Vritz
  - annexe 2 – contrôle de numérisation du PLU arrêté de Vritz





La COMPA a mené une étude sur le devenir de la station d'épuration de Vritz ; plusieurs scénarios et le procédé technique sont encore à l'étude. A l'heure actuelle, les parcelles ZY5, ZY9 et ZK2 sont envisagées pour l'implantation du nouvel ouvrage et l'emprise nécessaire sera entre 1200 m<sup>2</sup> et 3 ha suivant le procédé technique retenu.

Au regard de ces nouveaux éléments, il convient de revoir la délimitation de l'emplacement réservé et d'inscrire la COMPA comme bénéficiaire. L'annexe technique jointe détaille cette remarque.

Par ailleurs, je vous remercie de prendre en compte quelques observations techniques (cf. pièces jointes). Les corrections demandées ont notamment pour objectif de compléter et renforcer certains éléments ou justifications dans le rapport de présentation, de faciliter l'instruction ultérieure des Autorisations des Sois, de contribuer au travail d'harmonisation des PLU mené à l'échelle de la COMPA, y compris dans sa dimension numérique.

Les services de la COMPA restent à votre disposition pour toute précision ou complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,



Jean-Michel TOBIE

**PJ :**

- annexe 1 – observations sur les pièces du PLU de Vritz
- annexe 2 – contrôle de numérisation du PLU arrêté de Vritz